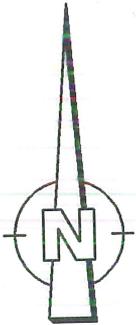




133
**Geltungsbereich
 gesamt:
 19066 m²**



Maßstab 1:1000

KNIESTOCKDEFINITION



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

WA

0,4

(0,8)

I+D
(E+D)

allgemeines Wohngebiet

Grundflächenzahl - GRZ

Geschoßflächenzahl - GFZ

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze



DN 40° - 44°
45° - 52°

2 Wo

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Kniestockhöhe max. 0,50m
kein Kniestock zulässig

max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig



offene Bauweise



Baugrenze



Straßenverkehrsflächen



öffentliche Parkplätze



Straßenbegrenzungslinie



Umgrenzung von Flächen, auf denen immisionsschutzrechtliche Festsetzungen verbindlich sind.

Passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Schallschutzfenster gem. VDI 2719.

In Wohnräumen der Bauparzellen 1-8 Schallschutzfenster der Klasse

In Schlafräumen der Bauparzellen 1-8 Schallschutzfenster der Klasse

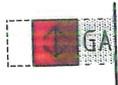
Die Orientierung der Schlafräume für die Bauparzellen 1-21 hat nach und Norden zu erfolgen



freizuhaltendes Sichtdreieck

z.B. * 10.00 *

verbindliche Maßzahl in Metern



Flächen für Garagen / Carports und Gemeinschaftsstellplätze und deren Zufahrten (Standortbindung)



zwingend vorgeschriebene Firstrichtung für die Gebäude der Bauparzellen 1-8



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE



vorhandene Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

z.B. 565

Flurstücksnummer im Geltungsbereich



bestehende Wohn- und Nebengebäude

z.B. 850 m²

Grundstücksgröße ca.

z.B. 12

Hausnummern / Parzellennummern

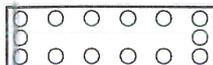


Bebauungsvorschlag

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG



gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche, öffentlich



Umgrenzung von Flächen mit Pflanzgebot



anzupflanzender Baum

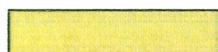


anzupflanzender Baum mit Standortbindung



anzupflanzende Sträucher (Ortsrandeingrünung)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG



private Grünfläche (Hausgärten)

Die Stadt Gunzenhausen erläßt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – (GO FNBay RS 2020–1–1–I) in Verbindung mit § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch – BauGB (Bek. vom 08.12.1986, BGBl. I S. 2253 zuletzt geändert durch Evertr. v. 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)), sowie Art. 91 i.V. mit Art. 7 Abs. 1 Bayerische Bauordnung – BayBO (Bek. v. 04.08.1997, GVBl. S. 433) in den jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung folgende

Bebauungsplansatzung

Für das Baugebiet

"Aha – West"

gilt der vom Planungsbüro Hochreiter–Lechner, August–Sebald–Straße 1, 91710 Gunzenhausen, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 23.02.1999, zuletzt ergänzt und geändert am 10.01.2000.

Der Bebauungsplan besteht aus Planzeichnung mit Zeichenerklärung und den damit verbundenen Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung vom 12.08.1999.

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft.

A. Festsetzungen durch Planzeichen (siehe Planblatt)

B. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- | | |
|------------------|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO |
| GRZ | Max. zulässige Grundflächenzahl 0,4 |
| GFZ | Max. zulässige Geschoßflächenzahl 0,8
Im Bebauungsplangebiet werden bei Einzelhäusern max. 2 Wohneinheiten (WE) bei Doppelhäusern max. 4 Wohneinheiten (WE) zugelassen. |
| O | Offene Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO |
| Höhenlage | Für Dachneigungen von 40°– 44° gilt eine max. Kniestockhöhe von 0,50 m.
Für Dachneigungen von 45°– 52° ist kein Kniestock zulässig.
Die Kniestockhöhe wird gemessen von OK Rohdecke DG bis UK erforderliche Fußpfette/Mauerlatte.
Bei Wohngebäuden (I+D) darf die Wandhöhe max. 4,00 m betragen.
Als Wandhöhe gilt das traufseitig gemessene Maß von OK Straßenmitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Die max. Firsthöhe des Hauptgebäudes darf 10,50 m nicht überschreiten. |

Die Höhe der Oberkante Rohboden von Garagen darf max. 0,15m über der vorgelagerten Erschließungsstraßenfahrbahnhöhe (in Straßenmitte gemessen) liegen.

Das Gelände darf bis max. Oberkante Erschließungsstraße aufgefüllt werden.

Die Geländehöhen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Die max. Wandhöhe der Grenzgaragen (3,00 m im Mittel gemessen) bezieht sich auf die Oberkante Fahrbahnachse (Erschließungsstraße/Mitte Garagenzufahrt).

Das Gelände darf bis maximal Oberkante Erschließungsstraße aufgefüllt werden.

Abstands- Flächen

Im gesamten Baugebiet sind die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 3 bis 5 Bay. BO bzw. die Baugrenzen einzuhalten. Für die Errichtung von Grenzgaragen gilt das Grenzgaragenprivileg gem. Art. 7 Abs. 4 BayBO.

2. Weitere Festsetzungen

Dachform	Zulässig sind Satteldächer, symmetrisch über der Längsseite des Gebäudes ausgerichtet. Dachvorsprünge sind an den Giebelseiten bis max. 0,30 m und an den Traufen bis max. 0,50 m zulässig. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.
Dachneigung	40° – 52° (Kniestockhöhenabhängigkeiten der gewählten Dachneigungen sind hierbei zu beachten)
Dachdeckung	Naturrote Ziegel oder Dachsteine
Dachaufbauten	Zulässig sind: Sattel- oder Schleppdachgauben als Einzelgauben bis max 1,40 m Außenbreite. Die Errichtung je eines Zwerchgiebels/Zwerchhauses, der/ das symmetrisch in der traufseitigen Fassade des Hauptbaukörpers integriert ist. Der seitliche Abstand der jeweiligen Dachgauben zum Ortgang muß mind. 1,50 m betragen. Solarkollektorenflächen sind in die Dachhaut zu integrieren. Nicht zulässig sind: Dacheinschnitte innerhalb der Dachflächen.
Fassaden	Zulässig sind: Geputzte Außenwandflächen mit hellen Farben. Holzfassadenschalungen in senkrechter Schalungsausrichtung. Vorbauten an Fassaden wie Pergolen, Loggien und Wintergärten. Fenster und Türen sind als stehende Rechteckformate auszubilden.

Nicht zulässig sind:

Grelle Farbtöne, dunkelbraune Anstriche, außen sichtbare Holzblockhausbauweisen, vollflächige Fassadenbekleidungen aus Plattenwerkstoffen, Natursteinen, Sichtmauerwerksgefügen o.ä..

Balkone/Loggien, die sich über die gesamte Breite der jeweiligen Fassaden erstrecken.

Turmerker und eingezogene Balkone

Gedrechselte, geschnitzte, geschweifte und verzierte Brüstungs- und Balkongeländer sowie Balustraden.

Garagen/Neben- anlagen

Garagen einschl. der zugeordneten Nebenräume sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig (Standortbindung). Diese sind mit flachem oder geneigtem Dach zulässig. Bei flacher Bedachung ist diese extensiv zu begrünen.

Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten.

Pro erstellter Wohneinheit ist 1 Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Grünordnung und Freiflächen

Bei der Durchführung von Bepflanzungen in Straßenraum-/ Gehwegbereichen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von Fernmeldeanlagen der Telekom AG sowie Leitungsführungen der Stadtwerke Gunzenhausen gepflanzt werden. Es gilt die DIN 1998.

Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich.

Je 250 m² Grundstücksfläche muß mind. ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum, mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm gepflanzt werden.

Entlang der Bauparzellen 1-8 sind Ortsrandeingrünungsstreifen mit einer Mindestbreite vom 4 m (1 Gehölz/m²) mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Gehölzen von den Grundstückseigentümern anzulegen und zu unterhalten (siehe auch Planblatt).

Stützmauern und Sockelhöhen der Einfriedungen sind bis 0,15 m Höhe zulässig.

Die Befestigung von nicht überdachten Stellplätzen ist mit wasserdurchlässigem Materialien herzustellen.

Zum Auffangen von Regenwasser von Dachflächen ist auf jedem Grundstück ein Rückhaltebehälter von 1 m³/pro angefangenen 100 m² Dachfläche herzustellen.

Dem Straßengrundstück und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein gebündeltes Niederschlagswasser zugeleitet werden.

Planzenartenauswahlliste

1. **Großbäume**

acer platanoides	Spitzahorn
acer pseudoplatanus	Bergahorn
aesculus hippocastanum	Roßkastanie
alnus glutinosa	Schwarzerle
fagus silvatica	Rotbuche
fraxinus excelsior	Esche
quercus robur	Stieleiche
robina pseudoacacia	Robinie
tilia cordata, intermedia	Linde
ulmus glabra	Bergulme

2. **Kleinbäume**

acer campestre	Feldahorn
betula pendula	Weißbirke
carpinus betulus	Hainbuche
corylus colurna	Baumhasel
crataegus Arten	Rotdorn etc.
malus silvestris	Holzapfel
pirus communis	Holzbirne
populus tremula	Zitterpappel
prunus avium	Vogelkirsche
sorbus aria	Mehlbeere
sorbus aucuparia	Vogelbeere

3. **Obstbäume**

Hochstämmige Baumarten der verschiedenen Arten und Sorten, ergänzend auch Nußbäume (Walnuß)

4. **Sträucher**

carpinus betulus	Hainbuche
cornus mas	Cornelkirsche
cornus sanguinea	Hartriegel
corylus avellana	Hasel
crataegus oxyacantha	Weißdorn
euonymus europaea	Pfaffenhütchen
ligustrum vulgare	Liguster
prunus mahaleb	Steinweichsel
prunus padus	Traubenkirsche
prunus spinosa	Schlehe
rhamnus cathartica	Kreuzdorn
rhamnus frangula	Faulbaum
rosa canina	Heckenrose
rosa multiflora	Vielblütige Rose
salix caprea, viminalis	Weiden
sambucus nigra	Holunder
syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
viburnum lantana	Wolliger Schneeball

5. **Kletterpflanzen**

Fassadenbegrünung mit Weinreben, Wildem Wein, Knöterich, Hopfen, Efeu, Geißblatt etc.

6. **Baumgrößen**

Einzelbäume, Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 – 16 cm, Obst-Hochstämme in der handelsüblichen Größe.

Immissions- Schutz

Im Bebauungsplan sind immissionschutzrechtliche Festsetzungen verbindlich. Als passive Schallschutzmaßnahmen sind Schallschutzfenster gem. Vdi 2719 erforderlich.

In Wohnräumen der Bauparzellen 1-8 Schallschutzfenster der Klasse 3, in Schlafräumen der Bauparzellen 1-8 Schallschutzfenster der Klasse 3, restliche Bauparzellen in Klasse 2. Die Orientierung der Schlafräume für die Bauparzellen 1-21 hat nach Norden und Osten zu erfolgen.

Die Dachspitzböden dürfen nicht als Aufenthaltsräume ausgebaut werden.

3. Hinweise Grundstücks- teilung

Die Teilung eines Grundstückes bedarf im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 19 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Abs. 5 BauGB und § 4 a Zuständigkeitsverordnung (ZustVBau) zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Stadt Gunzenhausen.

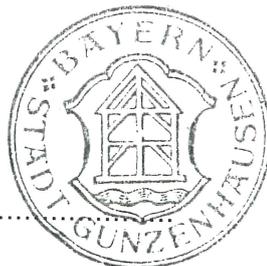
aufgestellt am 28.04.1999,
ergänzt am 12.08.1999,
ergänzt am 10.01.2000

Stadt Gunzenhausen

Gunzenhausen, den 25. Jan. 2001



.....
G. Trautner
1. Bürgermeister



.....
H. Bierbaum
Stadtbaumeister BDA